FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-663 2017
FECHA DE LA VISITA	14/08/2017	CODIGO PUNTO	363
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	100 mt desde Vía Rionegro - La Ceja	MANZANA	
BARRIO	SAN ANTONIO	COMUNA / VEREDA	SAN ANTONIO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.11706, -75.38873		
USO ACTUAL	Zona de Protección Agropecuaria	TRANSPORTE PÚBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Ecoturismo, Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria. Cultivos según la Aptitud del suelo.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Floricultivos, Explotación de recursos naturales. Vivienda. Usos complementarios a la actividad agricola. / Industria. Parcelaciones y Condominios.
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv/ha (A.B)	INDICE DE CONSTRUCCIO		INDICE DE OCUPACIÒN	30% O. Usos
CESION A %		CESION B %		CESION C %	
PATIO/SOLAR					
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011				

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv, 4 O. Usos PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-663 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	363
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	100 mt desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO		ESTADO DE LAS VÍAS			
						TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1		PRIMARIA		PAVIMENTO	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2		SECUNDARIA	X	BASE GRANULAR	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3		TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X	ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5		ARTERIA MENOR		RIELES	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6		COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
BANDA ANCHA/TELEVISION						COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	18
FONDO	66
ÁREA	1200 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,272727273

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	2
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	
ENCUESTA*	

OTRO ___ CUÁL? DESCF ___

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartivo de mercado, con muestras tomadas en sitio y portales electronicos, se realiza una depuración por negociación del 10% y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
100 mt desde Vía Rionegro - La Ceja	363	$ 66.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 3

Zona consolidada dentro de los parametros normativos, sin embargo por la cercania a las nuevas obras puede verse aumentada la comercialización de los predios ya existentes.

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI	X	NO		MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	X

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)	X	ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-663 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	363
DIRECCIÓN APROXIMADA	100 mt desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F211	**RIONEGRO SAN ANTONIO**	980000000	8546	$ 70.735	Excelente oportunidad de compra: tranquila finca ubicada en la via san antonio la ceja sin vecinos cercanos. Tiene una casa construida de 150 mts2 con dos niveles 4 alcobas mas alcoba del servicio con bau00f1o , sala, comedor, chimenea, terraza, cocina, patio de ropas, pesebreras, casa mayordomo y con posibilidad de construir otra casa..	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rionegro/san_antonio-det-2919288.aspx
F212	**SECTOR TECNOLOGICO**	370000000	5100	$ 65.294	Avalúo catastral:$ 120.800.000	http://www.luish.com/propiedad/lote-oriente-antioqueno-sector-tecnologico-o7838/?rid=1658246&stype=grid&pag=1
F213	**RIONEGRO OJO DE AGUA**	599000000	8836	$ 61.012	Magnífico lote en parcelación, ubicado a 1.5 km de San Antonio en la vía hacia la vereda Ojo de Agua. Área lote: 8.836 m2 Precio: $599.000.000.	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/san_antonio_pereira-det-2409860.aspx

PROMEDIO	$ 65.680		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 4.873		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,42%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,354330735		
LÍMITE SUPERIOR	$ 70.553		
LÍMITE INFERIOR	$ 60.807	**VALOR ADOPTADO**	$ 66.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043